



Récompense non réclamée

Par catherine25000

J'ai été mariée de 03/1983 à 03/2003, sous le régime de la communauté des biens, avec le père de mes 2 enfants. Pendant notre mariage, nous avons construit une maison sur un terrain que mon ex mari possédait, suite à une donation de sa mère. Pour des raisons qui me sont personnelles, la liquidation de la communauté des biens n'a jamais été faite. J'ai remboursé cette maison durant 18 ans. Je suis partie sans rien demander ! Si mon ex mari décède, que va t il se passer pour mes enfants et moi, par la même occasion ? Et si c'est moi qui décède la première ? Qu'est il possible de faire avant la disparition de l'un ou l'autre de nous deux ?

Par isernon

bonjour,

selon le code civil, la propriété du terrain emporte le propriété du dessus et du dessous (cet article n'est pas d'ordre public).

le terrain et la maison construite dessus appartiennent à votre ex-mari.

qui paie la taxe foncière ?

si la maison, bien propre de votre mari, a été financée par la communauté, votre ex-mari devait une récompense à la communauté.

récompense que vous n'avez apparemment pas demandée.

si votre mari décède, ce sont ses enfants qui vont hériter du bien.

votre décès n'aura aucune conséquence sur la propriété de ce bien.

vous indiquez avoir remboursé cette maison pendant 18 ans, ce remboursement a-t-il été fait avant votre divorce ou après votre divorce ?

Salutation.

Par catherine25000

J'ai remboursé la maison avant le divorce. jusqu'en mars 2003

Par catherine25000

bien une autre question : Est il trop tard pour la liquidation de la communauté des biens ?

Par catherine25000

Je vous remercie pour vos réponses.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il ne s'agit pas de demander une récompense mais de partager un bien indivis.

Tant que la communauté n'est pas liquidée, les biens acquis par la communauté restent en indivision entre les ex-conjoints.

La maison construite sous le régime de la communauté est aujourd'hui propriété indivise entre vous et votre ex-mari. Qu'il soit seul le propriétaire du sol, qu'il paie seul la taxe foncière et que cette indivision ne fasse pas l'objet d'un acte enregistré au fichier immobilier n'y change rien.

Le droit de propriété étant imprescriptible, il est encore temps de demander le partage de la communauté.

Par kang74

Bonjour

Au décès de l'un des deux il y aura une liquidation de communauté mais vos enfants ne disposant pas forcément des mêmes informations que vous aviez, cela peut être au prix de procédure longue et coûteuse qu'ils devront faire valoir leurs droit auprès d'autres héritiers .

Vu que le droit à récompense ne se prescrit pas tant que la liquidation de communauté n'est pas faite, il n'y a pas de souci à la faire valoir actuellement .

Attention la liquidation de la communauté ne concerne pas que ce bien propre, il peut aussi en faire valoir aussi si des biens qui lui sont propres ont enrichi la communauté .

Je vous conseille de faire un dossier pour lister tous les biens et comptes que vous aviez au moment du divorce ensemble, et ce que vous aviez, personnellement, la veille du mariage , pour aller voir un notaire et demander à faire le partage .

Bien évidemment qui dit partage dit frais de partage, mais c'est quand même mieux de le faire avant que vos patrimoines soient dilués dans d'autres patrimoines si remariage, si pacs .

Qu'est devenu le bien ?

Par kang74

La maison construite sous le régime de la communauté est aujourd'hui propriété indivise entre vous et votre ex-mari. Qu'il soit seul le propriétaire du sol, qu'il paie seul la taxe foncière et que cette indivision ne fasse pas l'objet d'un acte enregistré au fichier immobilier n'y change rien.

Euh non .

La maison est la seule propriété de Monsieur, car construit sur son terrain .

Il n'y a pas d'indivision, il n'y en a jamais eu, il y a simplement droit à récompense par rapport au financement de la maison par la communauté .

Par isernon

catherine25000,

si vous avez remboursé le crédit de la maison jusqu'au divorce en 2003 avec vos gains et salaires qui sous le régime légal de la communauté sont des biens communs, c'est la communauté et non vous, qui a remboursé.

Par catherine25000

Comment cela va se passer pour mes enfants est ma principale préoccupation ! Cette maison est pratiquement invendable parce que construite sur un terrain de famille partagé en 5 parcelles, occupées par les frères et s?urs de mon ex mari. Avec droit de passage et tout ce qui s'en suit. L'indivision est tombée 10 ans après le décès de mon ex belle mère. Mon ex mari, qui ne s'est jamais remarié et ne vendra jamais, n'a fait aucune donation de son vivant. Je crains que ce ne soit un véritable cadeau empoisonné !!!

Par kang74

Donc la maison n'est même pas à votre ex mari mais à l'indivision post successorale ?

Il vous appartenait de savoir ou vous construisez ce bien, et faire en sorte que cet achat ne soit pas à fond perdu .

Si votre ex mari a ce bien , invendable, et pas forcément les fonds pour la récompense, vous comptez qu'il paie comment ?

Par Nihilscio

La maison est la seule propriété de Monsieur, car construit sur son terrain .
Il n'y a pas d'indivision, il n'y en a jamais eu, il y a simplement droit à récompense par rapport au financement de la maison par la communauté.

Non. C'est méconnaître la notion de construction sur le sol d'autrui qui est pourtant prévue par le code civil et aussi par d'autres dispositions telle celle du bail à construction défini dans le code de la construction et de l'habitation. Il ne faut pas s'arrêter au premier alinéa de l'article 552, il faut lire la suite.

Article 553 : Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

Que le propriétaire du sol soit aussi le propriétaire de la construction n'est qu'une présomption. La preuve contraire peut être apportée. La maison ayant été construite par deux époux mariés sous le régime de la communauté, cette maison appartenait à la communauté et, lors de la dissolution de la communauté, elle est devenue un bien indivis entre les deux ex-époux. Cela résulte des articles 1401 et 1467 du code civil. S'il y a lieu à récompense, ce ne peut être qu'en rapport avec des biens qui appartenaient en propre à l'un ou l'autre des époux, soit parce qu'ils lui appartenaient déjà au moment du mariage, soit parce qu'il provenaient d'un héritage ou d'un leg. Il est possible que la maison ait été financée en partie avec des fonds appartenant en propre à l'un des deux époux. Ce serait à examiner et il faudrait alors évaluer le montant de la récompense due par l'un à l'autre. Si elle été financée intégralement avec les ressources de la communauté, notamment les salaires perçus pendant le mariage, il n'y a pas lieu à récompense. Si votre ex-mari a continué seul à rembourser un emprunt après la date du divorce, vous lui devrez une récompense.

Comment cela va se passer pour mes enfants

Si vous décédez, vos enfants hériteront de votre part d'indivision sur la maison. Il y a deux manières d'évaluer sa valeur : soit estimer la valeur de l'ensemble terrain et maison et retrancher la valeur du terrain nu, soit estimer le coût de la construction. Rien n'est invendable. La configuration des lieux et les droits de passage diminuent la valeur du bien mais il sera toujours possible de trouver un acquéreur qui sera satisfait de pouvoir devenir propriétaire d'un logement à un prix attractif du fait que la configuration des lieux, elle, ne l'est pas. En cas de désaccord sur la valeur de la maison à partager, il faudra recourir à un expert.

Votre ex-époux occupant seul la maison, il vous doit une indemnité d'occupation. Mais vous ne pouvez réclamer que sur les cinq dernières années. Pour les années antérieures, il y a prescription.

Le droit de propriété est imprescriptible, mais sous réserve que ne vienne pas y faire obstacle un droit de propriété né de la prescription acquisitive. Le divorce datant de 2003, la question de l'acquisition de l'entière propriété de la maison par votre ex-mari pourrait se poser à partir de 2033.

Par catherine25000

Il n'y a pas eu de dissolution de la communauté des biens au moment du divorce.

Par Nihilscio

La communauté est dissoute par le divorce. Ce qui a été omis est la liquidation. Il est encore temps de le faire mais plus vous attendez plus ce sera difficile.